

**ZMLUVA O NÁJME BYTU**  
Uzavretá v zmysle § 685 Občianskeho zákonníka

(ďalej len „Zmluva“)

**Zmluvné strany:**

*Prenajímateľ:*

Obec Liptovský Ján, Jána Kalinčiaka č. 39/3, 032 03 Liptovský Ján

IČO: 315486

*Zastúpená: Roman Vajs – starosta*

➤ zastúpená na základe mandátnej zmluvy zo dňa 31.03.2014 obchodnou spoločnosťou

BYP s.r.o., Hviezdoslavova 141, 033 01 Liptovský Hrádok

IČO: 36437263

IČ DPH: SK 2022100454

*Zastúpená: Ing. Miloš Barák – konateľ BYP, s.r.o.*

(ďalej len „prenajímateľ“)

*Nájomca:*

Michal Kubík

Nar.:

Trvalé bydlisko: ]

Ružomberok

(ďalej len „nájomca“)

a

Gabriela Kubíková

Nar.:

Trvalé bydlisko:

Liptovský Mikuláš

(ďalej len „nájomca“)

za nasledovných zmluvných podmienok:

**1. PREDMET ZMLUVY**

- 1.1 Predmetom tejto Zmluvy je nájom bytu č. (ďalej len „byt“). Byt sa nachádza v bytovom dome súp. č. v Liptovskom Jáne. Podlahová plocha bytu: m<sup>2</sup>.

Byt pozostáva z

Príslušenstvo bytu je uvedené v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Výmera jednotlivých miestností bytu podľa projektovej dokumentácie:

- 1.2 Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve prenecháva celý byt do nájmu nájomcovi.  
1.3 Zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom: x

## **2. DOBA NÁJMU**

- 2.1 Prenajímateľ ponecháva nájomcovi byt do užívania na dobu určitú od 01.12.2024 do 30.11.2027.  
2.2 Nájom bytu a užívanie bytu nájomcom skončí uplynutím dohodnutej doby. V prípade dodržania podmienok uvedených vo všeobecne a osobitne záväzných právnych predpisoch (Občiansky zákonník §711, Zákon o životnom minime č. 601/2003 v platnom znení, Zákon NR SR č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, Všeobecne záväzné nariadenie obce o podmienkach prideľovania nájomných bytov) má nájomca právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu na čas určitý. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Nájomca predloží potvrdenia o výške príjmu všetkých členov v spoločnej domácnosti, za predchádzajúcu kalendárny rok. Prenajímateľ sa k žiadosti vyjadrí bezodkladne.  
2.3 Prenajímateľ má právo vypovedať túto Zmluvu v prípade nedodržania zmluvných podmienok a to s trojmesačnou výpovednou dobou, ktorá začína plynúť 1. dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane. V prípade zvlášť hrubého porušenia má nájomca právo vypovedať túto Zmluvu okamžite.  
2.4 Nájomca má právo vypovedať Zmluvu bez uvedenia dôvodu a to s trojmesačnou výpovednou dobou, ktorá začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.

## **3. NÁJOMNÉ, SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJOMOM A SPÔSOB ÚHRADY**

- 3.1 Nájomca a prenajímateľ sa dohodli na mesačnej cene nájmu vo výške stanovenej v mesačnom zálohovom predpise. Spolu s nájomom bude nájomca mesačne uhrádzať prenajímateľovi úhrady spojené s užívaním bytu stanovené v „mesačnom zálohovom predpise“, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.  
3.2 Zmluvné strany sa dohodli na zložení finančnej zábezpeky nájomcom vo výške **1 129,80 €**, ktorá bude slúžiť na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním predmetu tejto zmluvy a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Zásady zloženia a použitia finančnej zábezpeky za užívanie nájomného bytu sú schválené Obecným zastupiteľstvom Liptovský Ján dňa 28.01.2011, uznesenie č. 04/01/2011.  
3.3 Nájomca uhradí dohodnutú výšku finančnej zábezpeky na účet Obce Liptovský Ján č. SK66 5600 0000 0016 0749 2018 vedeného v Prima banke v Liptovskom Mikuláši s uvedením identifikačných údajov vkladateľa (meno a priezvisko). Preukázanie vkladu bude pri podpise nájomnej zmluvy.  
3.4 V prípade skončenia nájmu bytu obec vráti nájomcovi nespotrebovanú výšku zloženej finančnej zábezpeky do 14 - tich dní od písomného prevzatia bytu prenajímateľom, v ktorom bude uvedený stav preberaného bytu, vyčíslená výška prípadných škôd a záväzkov nájomcu.  
3.5 Z finančnej záruky možno uhradiť:  
➤ poškodenie bytu a poškodenie spoločných priestorov bytového domu počas nájomného vzťahu,  
➤ úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,  
➤ úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu,  
➤ iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu.  
3.6 Z finančnej zábezpeky si prenajímateľ ponechá čiastku rovnajúcu sa jednomesačnej výške platby za služby spojené s užívaním bytu až do spracovania konečného vyúčtovania za byt, ktoré je vždy do 31.05. nasledujúceho roku.

- 3.7 Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a preddavok za úhrady spojené s užívaním bytu podľa mesačného zálohového predpisu mesačne a to dopredu najneskôr do 25- teho dňa príslušného mesiaca za nasledujúci mesiac:
- v hotovosti do pokladne správcu,
  - úhradou na č. ú. SK27 5600 0000 0016 0749 9025, vedeného v Prima banke a.s.
- 3.8 Ak nájomca nezaplatí mesačné nájomné a mesačné preddavky za úhrady spojené s užívaním bytu v dohodnutej lehote podľa odseku 3.6 tejto zmluvy, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vypočítaný podľa Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonáva ustanovenie § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka.
- 3.9 Nezaplatenie nájomného a preddavkov za úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako dva mesiace aj napriek písomnej výzve s určenou náhradnou lehotou je dôvodom na okamžité ukončenie tejto zmluvy. Okamžitá výpoveď musí mať písomnú formu a je účinná do 3 dní po jej doručení.
- 3.10 Pri zmene cenových predpisov sa primerane zmení aj výška preddavkov za úhrady spojené s užívaním bytu o čom bude nájomca včas informovaný.

#### **4. PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU**

- 4.1 Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce vymedzené nariadením vlády č. 87/1995 v znení neskorších predpisov v byte zabezpečia sami na svoje vlastné náklady.
- 4.2 Nájomca má vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
- 4.3 Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným užívateľom bytov v dome nerušený výkon ich práv.
- 4.4 Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia bytu, ktoré v byte spôsobí alebo spôsobia tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcov náhradu.
- 4.5 Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte ani mimo bytu (fasáda, vonkajšie konštrukcie, strešné konštrukcie) vykonávať žiadne zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
- 4.6 Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú.
- 4.7 Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nemôže užívať byt na iné účely než na bývanie.
- 4.8 Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi po predchádzajúcom oznámení za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok. Tak isto je nájomca bytu povinný po predchádzajúcom oznámení umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
- 4.9 Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave vrátenia prevedenia vymaľovania stien – minimálne 1x náter s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 4.10 Po ukončení zmluvného vzťahu nemá nájomca právo ani nárok žiadať od prenajímateľa zabezpečenie náhradného bytu alebo náhradného ubytovania a prenajímateľovi takáto povinnosť za žiadnych okolností povinnosť nevzniká.
- 4.11 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- 4.12 Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré nájomca v byte vykonal, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili.
- 4.13 Nájomca môže v byte inštalovať doplnkový zdroj na vykurovanie a na varenie len so súhlasom vlastníka – Obec Liptovský Ján. Súhlas musí byť udelený v písomnej forme.
- 4.14 Nájomca vyhlasuje, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.

## 5. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 5.1 Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Platnosť zmluvy je dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
- 5.2 Túto Zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami dohodnutými písomne obidvoma zmluvnými stranami.
- 5.3 Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 5.4 Prenajímateľ je oprávnený na základe Zákona o ochrane osobných údajov č. 18/2018 Z.z. spracúvať osobné údaje nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu potrebnom a nevyhnutnom na zabezpečenie služieb podľa tejto zmluvy. Osobné údaje budú spracúvané v súlade s platnou legislatívou o ochrane osobných údajov, teda zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a nariadeniach Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 zo dňa 27.04.2016 o ochrane fyzických osôb. Právnym základom spracúvania osobných údajov je: článok 6 ods. 1 písm. b) Nariadenia – spracúvanie je nevyhnutné na plnenie zmluvy. Účelom spracúvania je: uzavretie zmluvy a riadne dodanie objednaného plnenia služby.
- 5.5 Táto Zmluva sa vyhotovuje v počte troch rovnopisov, pričom jeden obdrží BYP s.r.o., jeden Obec Liptovský Ján a jeden nájomca.
- 5.6 Zmluvné strany prehlasujú, že sú oboznámené s obsahom zmluvy, že bola uzavretá po vzájomnom prerokovaní podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne a nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok pre ktorúkoľvek zmluvnú stranu.

V Liptovskom Jáne dňa 29.11.2024



7/1

Roman Vajs  
starosta obce

**BYP, s.r.o.** Hviezdoslavova 141  
033 01 Liptovský Hrádok  
IČO: 36323034 DIČ: SK202036323034  
3

\_\_\_\_\_

Michal Kubík  
nájomca

\_\_\_\_\_

Gabriela Kubíková  
nájomca

\_\_\_\_\_

Ing. Miloš Barák  
konateľ BYP, s.r.o.